

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. WF-2026-....

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími stranami:

1. **Wotan Forest, a.s.**

se sídlem: Rudolfovská tř. 202/88, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice
zapsaná v OR: Krajský soud v Českých Budějovicích oddíl B, vložka 1306
IČO: 26060701
DIČ: CZ26060701
bankovní spojení: 188265907/0300
zastoupená: Martin Mašek, předseda představenstva a Ing. Milan Maxa, místopředseda představenstva

-dále též „Pronajímatel“-

2.

-dále též „Nájemce“-

-Pronajímatel a Nájemce společně označování dále též „Smluvní strany“-

I.

Předmět nájmu a související služby

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem nemovitých věcí, a to

- pozemku p.č.st. 1171; součástí pozemku je stavba
- pozemku p.č.st. 1172; součástí pozemku je stavba
- pozemku p.č.st. 1152; součástí pozemku je stavba
- pozemku p.č.st. 1161; součástí pozemku je stavba
- pozemku p.č.st. 503; součástí pozemku je stavba
- pozemku p.č. 9590
- pozemku p.č. 9591
- pozemku p.č. 7832/1
- pozemku p.č. 7845/5

vše zapsáno na LV č. 963 pro k.ú. a obec Slavonice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání **pozemek p.č.st. 1171** o výměře 200m² včetně stavby bez čp./če., jež je jeho součástí, **pozemek p.č.st. 1172** o výměře 198m² včetně stavby bez čp./č.e., jež je jeho součástí, **pozemek p.č.st. 1152** o výměře 195m² včetně stavby bez čp./če., jež je jeho součástí, **pozemek p.č.st. 1161** o výměře 453m² včetně stavby bez čp./če., jež je jeho součástí, **pozemek p.č.st. 503** o výměře 284m² včetně stavby č.p. 271, jež je jeho součástí, **pozemek p.č. 9590** o výměře 1560m² (ostatní plocha), **pozemek p.č. 9591** o výměře 36m² (ostatní plocha), **část pozemku p.č. 7832/1** o výměře 33 946m² (ostatní plocha) a **část pozemku p.č. 7845/5** o výměře 560m² (ostatní plocha) se všemi součástmi a příslušenstvím,

vše blíže vyznačené v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen „Pronajaté nemovitosti“). Celková výměra Pronajatých nemovitostí činí **37 432 m²**.

3. Účelem nájmu je užívání Pronajatých nemovitostí ke
4. Nájemce Pronajaté nemovitosti do užívání přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli níže v této smlouvě uvedené nájemné.

II.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli měsíční nájemné za užívání Pronajatých nemovitostí ve výši-Kč měsíčně (slovy: tisíc korun českých).
2. Nájemné se platí měsíčně nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že faktury s vyúčtovaným nájemným budou Nájemci zasílány elektronicky na emailovou adresu:
3. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel bude hradit Nájemci také náklady za spotřebovanou elektřinu o napětí 220V/380V v budově čp. 271 na pozemku p.č. st. 503 v k.ú. Slavonice a náklady za spotřebovanou vodu spolu se stočným v budově č.p. 271 na pozemku p.č. st. 503 k.ú. Slavonice. Nájemci budou přeučtována náklady za jím spotřebovanou elektřinu dle vyúčtování dodavatele energie a náklady na spotřebovanou vodu a stočné dle vyúčtování dodavatele vody. Přeučtované náklady za elektřinu a odběr vody včetně stočného je Nájemce povinen uhradit do 30 dnů ode dne vystavení daňového dokladu.
4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné, náklady za spotřebovanou elektřinu a vodu dle této smlouvy na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Úhradou se pro účely této smlouvy míní připsání příslušných částek na účet Pronajímatele.
5. V případě prodloužení Nájemce s úhradou jakékoli platby dle této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
6. K zajištění úhrady Nájemného, nákladů za spotřebovanou elektřinu a spotřebovanou vodu včetně stočného, jakož i k zajištění případných škod způsobených Nájemcem nebo jeho zaměstnanci na Pronajatých nemovitostech, složí Nájemce nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření této smlouvy k rukám Pronajímatele kauci ve výši dvou měsíčních nájemných, tj.-Kč. Kauce bude vložena na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Z kauce je pronajímatel oprávněn čerpat prostředky na krytí ztrát a škod, které mu vzniknou neplněním této smlouvy Nájemcem, a to v případě neplacení nájemného nájemcem, neplacení vyúčtované spotřeby elektřiny, vody a stočného anebo k náhradě škody, kterou má Nájemce nahradit Pronajímateli dle této smlouvy. Pokud bude Pronajímatel z kauce nucen čerpat finanční prostředky, je Nájemce povinen kauci doplnit na původní výši, a to nejpozději do jednoho měsíce. Pronajímatel je povinen nejpozději do 5ti pracovních dnů po předání Předmětu nájmu Pronajímateli vrátit Nájemci kauci v plné výši, popř. její nespotebovanou část, a to převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že kauce nebude úročena.

III.

Převzetí a odevzdání předmětu nájmu

1. Pronajaté nemovitosti budou Nájemci protokolárně předány k dohodnutému dni počátku nájemního vztahu dle čl. IV odst. 1 této smlouvy.
2. Ke dni skončení nájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, je Nájemce povinen předat Pronajímateli protokolárně pronajaté nemovitosti zpět, vyklizené, prosté škod způsobených nevhodným užíváním a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.

IV. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **1 rok (bude od – do)**.
2. Nájem končí uplynutím doby. V případě, že bude Pronajímatel zamýšlet Pronajaté nemovitosti dále pronajímat a Nájemce bude po dobu trvání nájmu dle této smlouvy řádně plnit své povinnosti z této smlouvy, zavazuje se Pronajímatel nabídnout uzavření nájemní smlouvy na další období nejprve Nájemci.
3. Porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená smluvní strana právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že smlouvu je možné ukončit také jednostrannou písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíců. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn opatřit s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele Pronajaté nemovitosti, resp. vstup do areálu, kde se tyto Pronajaté nemovitosti nachází, v přiměřeném rozsahu štíty, návěsnými a podobnými znameními. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě včetně uvedení rozměrů a umístění znamení a nevyjádřil-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný.
2. Nájemce je povinen při skončení nájmu odstranit bezodkladně znamení, kterými opatřil Pronajaté nemovitosti a uvést dotčenou část do původního stavu.
3. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v souvislosti s převodem jeho podnikatelské činnosti, ke které Pronajaté nemovitosti slouží, kdy souhlas Pronajímatele i smlouva o převodu práv a povinností z této smlouvy musí mít písemnou formu.
4. Nájemce nemá v žádném případě při skončení této smlouvy z jakéhokoli důvodu právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
5. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu Pronajatých nemovitostí po dobu trvání této smlouvy, zejména nikoli však výhradně sekání trávy, odstraňování náletových dřevin.
6. Nájemce je povinen užívat Pronajaté nemovitosti jako řádný hospodář k účelu uvedenému v této smlouvě.
7. Nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě k Pronajatým nemovitostem užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Pronajatým nemovitostem bez souhlasu Pronajímatele, považuje se to za porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem.
8. Umožní-li Nájemce užívat Pronajaté nemovitosti třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Pronajaté nemovitosti užíval sám.
9. Nájemce má právo provést změnu Pronajatých nemovitostí jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Změnu Pronajatých nemovitostí provádí Nájemce vždy na svůj náklad a nebezpečí i v případě, že dojde změnou Pronajatých nemovitostí k jeho zhodnocení, nemá Nájemce při skončení této smlouvy nárok na jakékoli vyrovnání.
10. Provede-li Nájemce změnu Pronajatých nemovitostí bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Pronajaté nemovitosti do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu dle této smlouvy. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Pronajaté

nemovitosti do původního stavu, může Pronajímatel tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s navrácením Pronajatých nemovitostí do původního stavu.

11. Stanou-li se Pronajaté nemovitosti nepoužitelnými k účelu uvedenému v této smlouvě, a to z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, má Nájemce právo tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a začíná běžet a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
12. Nájemce je oprávněn užívat pouze přístup k Pronajatým nemovitostem, který mu určil Pronajímatel.
13. Nájemce je povinen dodržovat v Pronajatých nemovitostech platné bezpečnostní, požární, hygienické a další relevantní právní předpisy. Nájemce se zavazuje, že umožní kontrolu Pronajatých nemovitostí bezpečnostním, požárním a revizním technikem, a že případné zjištěné závady v uloženém termínu na své náklady odstraní, jedná-li se o závady, k jejichž odstranění je povinen Nájemce.
14. Nájemce se zavazuje ve vztahu k Pronajatým nemovitostem nepoužívat, neskladovat, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat s žádnými toxickými látkami nebo nebezpečnými odpady, substancemi, jakož i dalšími látkami způsobilými škodit životnímu prostředí.
15. Nájemce odpovídá za škody, které vznikly Pronajímateli v souvislosti s jeho činností na majetku Pronajímatele nebo třetích osob.

VI.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas Nájemci k opatření Pronajatých nemovitostí nebo vstupu do areálu, kde se Pronajaté nemovitosti nachází, štíty, návěsnými a podobnými znameními.
2. Pronajímatel je povinen přenechat Pronajaté nemovitosti Nájemci tak, aby je mohl užívat k účelu uvedenému v této smlouvě.
3. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Pronajatých nemovitostí po dobu trvání této smlouvy.
4. Pronajímatel je povinen poskytnout ochranu Nájemci na jeho žádost v případě, uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Pronajatým nemovitostem nebo žádá-li jejich vyklizení. Neposkytne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
5. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Pronajatých nemovitostí, vyzve ho Pronajímatel, aby Pronajaté nemovitosti užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k opravě, která nebude kratší než 30 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy, a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechně-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci. Hrozí-li však v tomto případě naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k opravě.
6. Nezaplátí-li Nájemce včas a/nebo řádně Nájemné a/nebo přeúčtovanou cenu elektřiny, přeúčtovanou cenu vody nebo stočné ani do splatnosti příštího Nájemného, vyzve ho Pronajímatel, aby dlužné Nájemné a/nebo cenu elektřiny, cenu vody nebo stočné uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k zaplacení a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje

písemnou formu a musí být Nájemci doručena. Neuposlechne-li Nájemce tuto výzvu, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

7. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci vzniklé na základě této smlouvy zadržet movité věci, které má Nájemce v Pronajatých nemovitostech.
8. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé nájemci na jeho věcech umístěných v Pronajatých nemovitostech nebo věcech třetích osob, které byly v Pronajatých nemovitostech umístěny se souhlasem Nájemce, škody vzniklé Nájemci, jeho zaměstnancům nebo obchodním partnerům, ani za škody vzniklé činností Nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
9. V případě, že Nájemce ke dni skončení nájmu Pronajaté nemovitosti nevyklidí a nepředá vyklizené Pronajaté nemovitosti Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn Pronajaté nemovitosti vyklidit na náklady Nájemce a vyklizené věci uskladnit na náklady Nájemce.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „OZ“).
2. Veškeré změny této smlouvy je možné činit jen po vzájemné dohodě Smluvních stran a v písemné formě, chronologicky číslovanými dodatky.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná a v platnosti. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které nejlépe svým obsahem a smyslem odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují svůj podpis.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 vyznačené Pronajaté nemovitosti.

V Českých Budějovicích dne

V dne

Za Pronajímatele

Za Nájemce

.....

.....

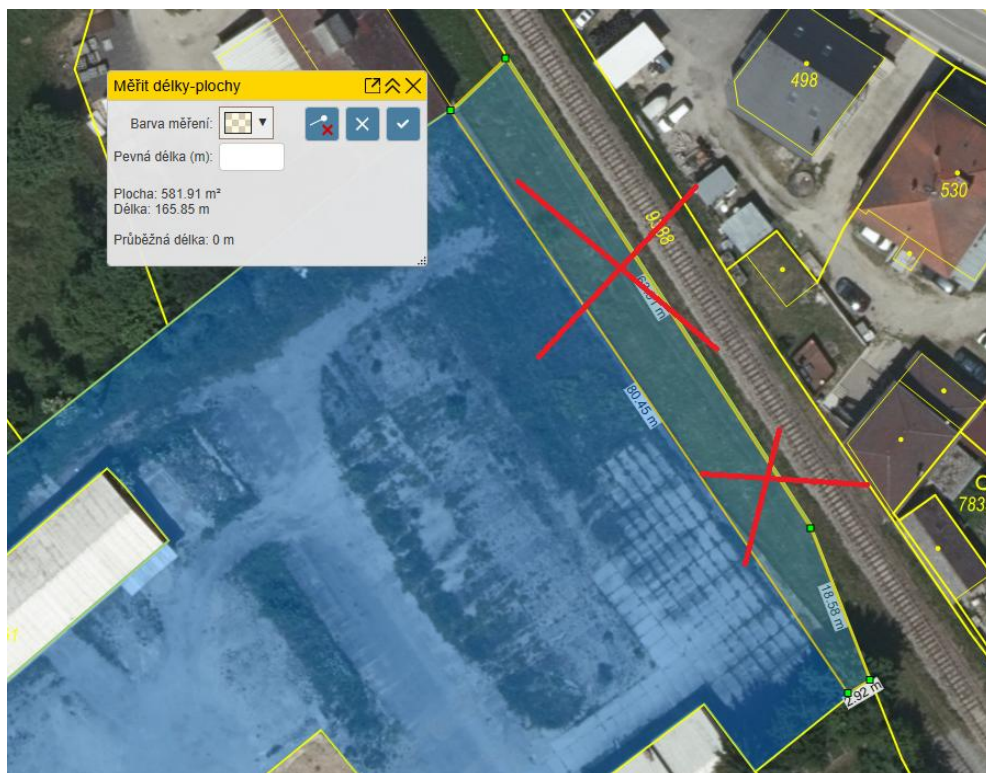
Za Wotan Forest, a.s.
Martin Mašek, předseda představenstva
Ing. Milan Maxa, místopředseda představenstva

Příloha č.1 Předmět nájmu



p.č.	m2 pozemek	m2 do předmětu nájmu	
st. 1171	200	200	
st. 1172	198	198	
st. 1152	195	195	
st. 1161	453	453	
st. 503	284	284	
9 590	1 560	1 560	
9 591	36	36	
7832/1	34 528	33 946	bez vlečky
7845/5	778	560	bez cesty za plotem
		37 432	

Specifikace 582m², které u pozemku p.č. 7832/1 **nejsou** předmětem nájmu



Specifikace 218m², které u pozemku p.č. 7845/5 **nejsou** předmětem nájmu

